



Gemeenteraad van Goeree-Overflakkee
Postbus 1
3240 AA MIDDELHARNIS



Ons kenmerk : Z -22-141497/19419
Behandelaar : J.J. Doorn
Uw kenmerk :
Uw brief :
Onderwerp : Schriftelijke vragen
fractie SGP over
ontwikkelingen Ceres
Datum : 24 mei 2022

Geachte raad,

De aanleiding voor deze raadsbrief zijn schriftelijke vragen.

Van de fractie van de SGP hebben wij schriftelijke vragen gekregen over de toekomstige functies van de gebouwen en van het perceel van de voormalige cichoreifabriek Ceres aan het Smalle Einde te Ouddorp. De betreffende brief kunt u [hier](#) vinden. Hieronder willen we de gestelde vragen beantwoorden.

Vraag 1: Hoe ziet het concrete plan voor de Ceres eruit?

Antwoord:

Het pand Smalle Einde 2, het oorspronkelijke fabrieksgebouw, wordt gerestaureerd en wordt getransformeerd naar een hotel/restaurant met 17 kamers.

Het pand Smalle Einde 4, de schuur, is al eerder gerestaureerd en wordt nu ingericht voor brouwerij en proeverij.

Er is voor elk adres afzonderlijk een omgevingsvergunning aangevraagd voor zowel het verbouwen van het pand als ook voor het afwijken van het bestemmingsplan. De geplande activiteiten op beide adressen passen namelijk niet binnen het bestemmingsplan.

De omgevingsvergunning voor Smalle Einde 2 heeft in ontwerp ter inzage gelegen en daarop zijn zienswijzen ontvangen. Deze worden op dit moment beoordeeld.

De omgevingsvergunning voor Smalle Einde 4 is verleend. Hiertegen zijn twee beroepschriften ingediend bij de rechtbank.

Vraag 2: Wordt er gedacht over een combinatie met hotelfunctie, hoeveel eenheden?

Antwoord:

Zoals onder de eerste vraag al is opgemerkt komt er op Smalle Einde 2 een hotel met 17 kamers en bijbehorende restaurantfaciliteiten. In de toekomst wordt het aantal hotelkamers mogelijk nog uitgebreid maar dit past niet in de huidige bebouwing en maakt ook geen onderdeel uit van de huidige aanvraag.

Vraag 3: Hoe past dit binnen het ontwikkelkader?

Antwoord:

Het Ontwikkelkader verblijfsrecreatie doet enkel uitspraken over het verblijfs-onderdeel van de plannen. Het hotel/restaurant zou daarom om in het kader te passen moeten voldoen aan dat het

kleinschalig en vernieuwend is, er voldoende parkeergelegenheid is en het geen onevenredige nadelige impact heeft voor de omgeving. De laatste twee punten komen later in deze brief aan bod. Gezien de locatie is een hotel met 17 kamers voldoende kleinschalig. Het Ontwikkelkader zou zelfs ruimte bieden voor een groepsverblijf voor 24 personen, omdat het een beeldbepalend pand betreft. De combinatie met een brouwerij en een monument is ook, zeker voor het eiland, vernieuwend in het aanbod voor verblijfsrecreatie.

Vraag 4: Bij de amendering van het ontwikkelkader is bepaald dat er, ook als de ontwikkeling past binnen de beslisboom, te allen tijde een afweging zal plaatsvinden voordat een besluit wordt genomen. Bij die afweging zal onder meer de impact van de ontwikkeling op de omgeving worden betrokken. Kan het college inzicht geven in de afweging die in dit geval is gemaakt? Hoe is de impact op de (woon)omgeving daarbij betrokken?

Antwoord:

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waarin verkeer, parkeren en de relatie met de omgeving is opgenomen. Naar aanleiding van het ingediende beroep en ingediende zienswijzen wordt opnieuw een afweging gemaakt.

Vraag 5: Zijn omwonenden betrokken bij de invulling van deze ontwikkeling in en rondom de Ceres?

Antwoord:

Door de initiatiefnemer is een voorlichtingsavond georganiseerd waarbij de plannen aan de omwonenden zijn toegelicht.

Vraag 6: Is er draagvlak voor in de omgeving, is dat aantoonbaar?

Antwoord:

Van omwonenden zijn naast negatieve geluiden zeker ook positieve reacties gekomen. De ontwerpvergunning voor Smalle Einde 4 heeft eerder ter inzage gelegen en hierop zijn geen negatieve reacties gekomen. Verschillende omwonenden hebben laten weten blij te zijn dat het perceel eindelijk werd ontwikkeld en opgeknapt.

Vraag 7: Wordt er een terras gecreëerd bij de Ceres, hoe verhoudt zich dat tot de tuinen van aanliggende percelen van inwoners?

Antwoord:

Rondom de gebouwen komen diverse terrassen. Daarbij zal rekening gehouden worden met de omliggende percelen door het aanleggen van onder andere groene buffers.

Vraag 8: Indien dit het geval is welke regels worden hieraan gesteld om de leefbaarheid in de wijk te waarborgen?

Antwoord:

Het perceel bevindt zich aan de rand van Ouddorp tegen de grens met het buitengebied. De ontsluiting is goed. Er wordt ook voldaan aan de milieufstanden. Zoals gezegd, op dit moment worden de ingediende zienswijzen ten aanzien van Smalle Einde 2 beoordeeld en indien nodig worden er aanvullende regels gesteld.

Vraag 9: Aan wie zijn de achterliggende gronden verkocht?

Antwoord:

Het achterliggende perceel wat enkele maanden geleden te koop is gekomen is aangekocht door de initiatiefnemer van Smalle Einde 2 en 4.

Vraag 10: Waaraan wordt gedacht om deze aanliggende gronden in te vullen?

Antwoord:

Gedacht wordt om het achterliggende perceel te betrekken bij de totale plannen die er zijn met Smalle Einde 2 en 4. Met de inzet van het achterliggende perceel kan meer parkeerruimte maar zeker ook fors meer groen gerealiseerd worden. Daarmee kan de buffer naar aanliggende percelen groter gemaakt worden.

Ook vindt oriëntatie plaats op uitbreiding van het aantal hotelkamers.

Vraag 11: Hoe wordt in parkeren voorzien op die locatie?

Antwoord:

Zoals ook in het antwoord op de vorige vraag is aangegeven wordt het plan op het punt van parkeren opnieuw bekeken en gaat een gedeelte van het perceel mogelijk als parkeerruimte gebruikt worden.

Wij hopen de gestelde vragen hiermede voldoende te hebben beantwoord.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Goeree-Overflakkee,
secretaris, burgemeester,
W.M. van Esch mr. A. Grootenboer-Dubbelman

In verband met automatische aanmaak is deze brief niet ondertekend.